

PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate

QUARTALSBERICHT Nr. 7

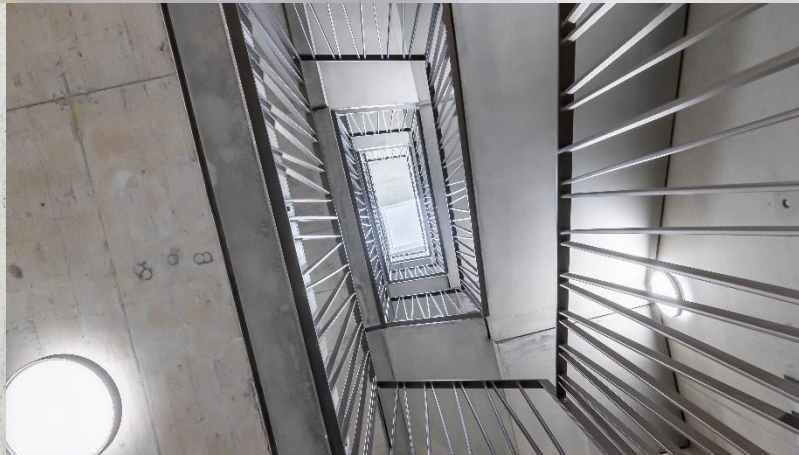
Per 31. März 2026

Zeitraum vom 01.01.2026 bis 31.03.2026



GEFISWISS





INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG	4
ORGANISATION	4
DAS WORT DES VERWALTERS	5
ZUSAMMENFASSUNG DES PORTFOLIOS	5
BEWIRTSCHAFTETE IMMOBILIEN	5
PROJEKTE IN DER ENTWICKLUNGSPHASE	6
BEWIRTSCHAFTETE IMMOBILIEN	6
HAUPTINDIZES / QUARTALSSTATISTIKEN	6
ENTWICKLUNGEN	8
SAINT-AUBIN – IM BAU	8
POMY – BAUBEWILLIGUNG RECHTSKRÄFTIG	8
MONTHEY – BAUBEWILLIGUNG RECHTSKRÄFTIG	9
MARLY – BAUGESUCH EINGEREICHT	10
POTENZIELLE AKQUISITIONEN	11
IN PRÜFUNG	11
WEITERE INFORMATIONEN ZUHANDEN DER ANLEGER	12
JAHRESBERICHT (ERSTELLT VON SOLUTIONS & FUNDS SA)	12
CONTRACTING	12

Einleitung

PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate (RRRE) ist eine Anlagegruppe der PRISMA Anlagestiftung mit Sitz in Morges. Die kollektive Kapitalanlage nach Schweizer Recht richtet sich an Vorsorgeeinrichtungen und hat zum Ziel, nachhaltige Quartiere zu entwickeln sowie seniorengerechte Wohnungen in einem generationenübergreifenden Umfeld zu fördern.

Die Anlagegruppe investiert ihr Vermögen in Immobilienwerte und -projekte, die sowohl seniorengerechte Wohnungen als auch traditionelle Wohnungen für alle Altersgruppen umfassen. Gewerbeflächen und/oder Lokale für Zwecke im öffentlichen Interesse ergänzen das Dienstleistungsangebot und beleben die Quartiere.

PRISMA Previous RRRE trägt mit ihren Investitionen direkt zur sozialen und intergenerationellen Durchmischung bei und erfüllt damit aktuelle demografische Bedürfnisse. Die Anlagegruppe wurde im Dezember 2015 formell lanciert.

Organisation

STIFTUNGSLEITUNG

Key Investment Services (KIS) AG, Rue du Sablon 2, 1100 Morges

VERWALTER DER ANLAGEGRUPPE

GEFISWISS SA, Rue de Bourg 20, 1003 Lausanne

DELEGIERTER DES VERWALTERS

Eric Valette, 1997 Haute-Nendaz

FONDSLEITUNG

Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges

IMMOBILIENEXPERTEN

CBRE Switzerland SA, Rue Saint-Martin 26, 1005 Lausanne

CIFI SA – IAZI AG, Avenue de la Rasude 2, 1006 Lausanne

Wüest Partner SA, Rue du Stand 60-62, 1204 Genf

HAUPTBANK

Banque Raiffeisen Moléson, Rue de l'Ancien Comté 27, 1635 La Tour-de-Trême

KONTROLLSTELLE

BDO SA, Rte de Meyrin 123, 1215 Genf

Das Wort des Verwalters

Nach der intensiven Entwicklungsphase im Vorjahr war der wichtigste Meilenstein zu Jahresbeginn die Einreichung des Baugesuchs für das Projekt in Marly. Erfreulicherweise gingen gegen das eingereichte Projekt keine Einsprachen ein, was bei Projekten dieser Grössenordnung selten ist. Parallel dazu wurde die Projektentwicklung gemeinsam mit dem Planerteam und in Zusammenarbeit mit den weiteren Bauherrschaften des Quartierplans fortgesetzt.

In Monthey und Pomy wurden die Planungsarbeiten intensiv vorangetrieben, damit noch dieses Jahr mit dem Bau begonnen werden kann. Parallel zur Projektentwicklung wurden die verschiedenen Konzepte und Nutzungsprogramme weiter konkretisiert.

Das Projekt in Saint-Aubin wurde termingerecht fertiggestellt. Die ersten Mieterinnen und Mieter beziehen ihre Wohnungen am 1. April 2026. Das Budget wurde konsequent eingehalten. Während der Ausführungsphase konnten sogar zusätzliche Optimierungspotenziale identifiziert werden.

Der Jahresabschluss, der parallel zur Erstellung des vorliegenden Berichts erfolgt, dürfte die guten Ergebnisse des Vorjahres (4% per 31.3.2025) bestätigen. Gemäss den ungeprüften Zahlen und vor Genehmigung durch den Stiftungsrat wird eine Performance auf dem Niveau des Vorjahres oder leicht darüber erwartet. Zurückzuführen ist diese gute Performance auf die nachhaltige Reduktion der Mietausfallquote, die sich bereits im Halbjahresabschluss abgezeichnet hatte, sowie die Verbesserung der EBIT-Marge infolge umfangreicher Optimierungsmassnahmen im Bereich der Bewirtschaftung.

Zusammenfassung des Portfolios

Bewirtschaftete Immobilien

IMMOBILIE	ZUSAMMENFASSUNG	SITUATION AM 31.03.26
Froideville Neubau – Grundstück mit Baurecht	3 Gebäude 41 Wohnungen, davon 15 seniorengerecht 6 Gewerbeflächen Heizung: Fernwärme	Bewirtschaftet seit 2017 Letzter Wert DCF (31.03.26): CHF 19'440'000.– Soll-Mietertrag (brutto): CHF 906'864.– Baurechtzins: CHF 70'400.–
Saxon (VS) Neubau – Grundstück im Direkteigentum	3 Gebäude 72 Wohnungen, davon 15 seniorengerecht 9 Gewerbeflächen Heizung: Wärmepumpe	Bewirtschaftet seit 2022 Letzter Wert DCF (31.03.26): CHF 32'480'000.– Soll-Mietertrag (brutto): CHF 1'435'956.–
Lausanne Neubau und Sanierung – Grundstück im Direkteigentum	2 Gebäude 36 Wohnungen, davon 11 seniorengerecht 2 Gewerbeflächen Heizung: Gas	Bewirtschaftet seit 2023 Letzter Wert DCF (30.09.25): CHF 18'502'000.– Soll-Mietertrag (brutto): CHF 589'140.–
Estavayer-le-Lac (FR) Neubau – Grundstück im Direkteigentum	4 Gebäude 61 Wohnungen 13 Gewerbeflächen (2 Gebäude im Stockwerkeigentum verkauft) Heizung: Wärmepumpe	Bewirtschaftet seit 2023 Letzter Wert DCF (30.09.25): CHF 42'975'000.– Soll-Mietertrag (brutto): CHF 1'776'840.–

Projekte in der Entwicklungsphase

IMMOBILIE	ZUSAMMENFASSUNG	SITUATION AM 31.03.26
Saint-Aubin Neubau – Grundstück im Direkteigentum Bewilligung rechtskräftig, im Bau	4 Gebäude 43 Wohnungen 6 Gewerbeflächen Heizung: Wärmepumpe	Im Bau Letzter Wert DCF (31.03.26): CHF 21'520'000.– im Bau Soll-Mietertrag (brutto): CHF 1'138'020.–
Pomy Neubau – Grundstück mit Baurecht Baubewilligung rechtskräftig Vorprojektphase läuft	11 Gebäude 127 Wohnungen 1 Gewerbefläche Heizung: Wärmepumpe	In Entwicklung Letzter Wert (31.03.24): CHF 59'468'000.– nach Fertigstellung Soll-Mietertrag (brutto, theoretisch nach DCF): CHF 2'865'152.–
MONTHEY (VS) Neubau – Grundstück im Miteigentum (1/3) Baubewilligung von der Gemeinde erteilt, Einsprache bereinigt	Ganzes Projekt (1/3 für PRISMA) 4 Gebäude 297 Wohnungen, davon 44 seniorengerecht und 41 im Stockwerkeigentum Gewerbeflächen in einigen Erdgeschossen Heizung: Fernwärme und Wärmepumpe	In Entwicklung Letzter Wert DCF (31.03.26): CHF 23'859'999.– im Bau, CHF 117'100'000.– nach Fertigstellung (für 100% der 3 Mietgebäude) Soll-Mietertrag (brutto, theoretisch nach DCF): CHF 4'780'420.–
Marly Neubau – Grundstück im Direkteigentum Baugesuch eingereicht	4 Gebäude 150 Wohnungen 2'000 m ² Gewerbeflächen Heizung: Wärmepumpe	In Entwicklung Letzter Wert DCF (31.03.26): CHF 25'095'556.– im Bau (nur Grundstück) Soll-Mietertrag (brutto): n/a

Bewirtschaftete Immobilien

Hauptindizes / Quartalsstatistiken

	Daten per 31.03.2026	Daten per 31.12.2025
Froideville		
Mietertrag:	CHF 897'755.–	CHF 896'674.–
Soll-Mietertrag (ME):	CHF 906'864.–	CHF 905'520.–
Mietverlust auf 12 Monate:	0.99%	0.98%
Aktuell vakant ¹	0%	0%
Gestehungspreis (GP)	CHF 14'904'529.–	CHF 14'904'529.–
ME/GP	6.08%	6.07%
Verkehrswert (VW)	CHF 19'440'000.–	CHF 19'040'000.–
ME/VW	4.67%	4.79%

¹ Dieser Indikator wurde hinzugefügt, um die Transparenz zu verbessern und um die kürzlich fertiggestellten Immobilien zu berücksichtigen.

Saxon		
Mietertrag:	CHF 1'299'449.-	CHF 1'302'651.- ²
Soll-Mietertrag (ME):	CHF 1'435'956.-	CHF 1'434'756.-
Mietverlust auf 12 Monate:	9.51%	9.21%
Aktuell vakant ³	8.83%	8.71%
Gestehungspreis (GP)	CHF 32'374'992.- ⁴	CHF 33'297'065.-
ME/GP	4.44%	4.31%
Verkehrswert (VW)	CHF 32'480'000.-	CHF 32'610'000.-
ME/VW	4.42%	4.40%
Lausanne		
Mietertrag:	CHF 576'318.-	CHF 574'512.-
Soll-Mietertrag (ME):	CHF 589'140.-	CHF 587'940.-
Mietverlust auf 12 Monate:	2.18%	2.28%
Aktuell vakant	2.24%	2.24%
Gestehungspreis (GP)	CHF 19'490'314.-	CHF 19'490'314.-
ME/GP	3.02%	3.02%
Verkehrswert (VW)	CHF 18'502'000.-	CHF 18'451'000.-
ME/VW	3.18%	3.19%
Estavayer		
Mietertrag:	CHF 1'658'425.-	CHF 1'635'282.-
Soll-Mietertrag (ME):	CHF 1'776'840.-	CHF 1'776'840.- ⁵
Mietverlust auf 12 Monate:	6.66%	7.97%
Aktuell vakant	5.53%	5.37%
Gestehungspreis (GP)	CHF 38'971'765.- ⁶	CHF 58'267'428.-
ME/GP	4.56%	n/a
Verkehrswert (VW)	CHF 42'975'000.-	CHF 42'309'000.-
ME/VW	4.14%	4.20%

² Die per 30.09.25 auf einem Sperrkonto hinterlegte Miete wurde freigegeben.

³ Die leerstehenden Gewerbeflächen befinden sich im Erdgeschoss. Sie werden aufgeteilt, um sie besser vermieten zu können.

⁴ Der Rückgang gegenüber der Vorperiode ist auf die Einführung eines Contracting-Modells per 31. März 2026 zurückzuführen.

⁵ In der Abrechnung war eine zusätzliche Zwischensumme enthalten, die den Soll-Mietertrag verzerrte. Dies wurde korrigiert.

⁶ Der Gestehungspreis für den Mietteil wurde im ersten Quartal 2026 separat ausgewiesen.

Entwicklungen

Wir haben die Darstellung der Projekte übersichtlicher gestaltet. Neu werden sie wie folgt präsentiert:

- Projekte im Bau;
- Baubewilligung rechtskräftig
- Baubewilligung erteilt, Einsprachen in Bearbeitung (noch nicht bereinigt)
- Baugesuch eingereicht/wird eingereicht

Saint-Aubin – im Bau

Stand

Vorprojekt	.....	Abgeschlossen
Quartierplan / PPA	.....	Rechtskräftig
Baubewilligung	.....	Rechtskräftig
Aushub / Aufschüttungen	.....	Abgeschlossen
Bauhauptgewerbe	.....	Abgeschlossen
Rohbau mit Dach	.....	Abgeschlossen
Rohbau mit Fenstern	.....	Abgeschlossen
Fertigstellung Wohnungen	.....	März – Juni 2026
Garantierarbeiten	.....	Nicht angefangen

Kommentar

Das Projekt steht vor dem Abschluss. Im vergangenen Quartal wurden die Abnahmen der einzelnen Gebäude organisiert, um den Bezug der Wohnungen ab April vorzubereiten.

Die Bewilligung für das zweite ergänzende Baugesuch liegt noch nicht vor. Es besteht jedoch eine Vereinbarung mit der Gemeinde, die uns zusichert, dass dies keine Auswirkungen auf den Bezug der Wohnungen hat, da das Baugesuch ausschliesslich die Parkplätze betrifft. Die Gespräche zwischen dem Architekturbüro und den kantonalen Behörden werden fortgesetzt, um so schnell wie möglich eine Lösung zu finden. Einzelheiten zum Inhalt der bereits vorliegenden ergänzenden Baubewilligung sind dem letzten Bericht zu entnehmen. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung waren die ersten Mieterinnen und Mieter bereits eingezogen.

31 der insgesamt 43 Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Berichterstellung vermietet. Bei den Gewerbeflächen waren 106 m² von insgesamt 1'060 m² vermietet; für weitere 85 m² befanden sich die Vertragsverhandlungen in der Schlussphase. Für weitere 300 m² laufen Gespräche mit mehreren Interessenten. Wie im letzten Bericht prognostiziert, hat die Fertigstellung der Gebäude die Nachfrage belebt. Die Vermietung gestaltet sich einfacher, da die Räumlichkeiten besichtigt werden können.

Pomy – Baubewilligung rechtskräftig

Stand

Vorprojekt	.....	Abgeschlossen
Quartierplan / PPA	.....	Rechtskräftig
Baubewilligung	.....	Rechtskräftig
Aushub / Aufschüttungen	.....	Ausschreibungen erfolgt
Bauhauptgewerbe	.....	Ausschreibungen erfolgt
Rohbau mit Dach	.....	Nicht angefangen

Rohbau mit Fenstern	.....	Nicht angefangen
Fertigstellung Wohnungen	.....	Nicht angefangen
Garantiarbeiten	.....	Nicht angefangen

Kommentar

Zur Erinnerung: Das Thema de Mehrwertabgabe konnte teilweise geklärt werden. Im Verlauf des Quartals haben wir eine Steuerveranlagung erhalten, auf die nach Abschluss der archäologischen Arbeiten eine Steuerverfügung folgen wird. Die Steuerveranlagung entspricht unseren Erwartungen: Der Kanton hat das auf unseren Antrag hin erstellte Gegengutachten zur Berechnung des Mehrwerts übernommen. Die Planungssitzung für die archäologischen Arbeiten hat wie vorgesehen stattgefunden. Der Beginn der Arbeiten ist für das kommende Quartal vorgesehen. Die Erdarbeiten werden bis Ende Mai 2026 vertraglich geregelt.

Baubewilligung: Die Baubewilligung ist rechtskräftig. Die Vorbereitungsphase läuft planmässig, die beauftragten Planer arbeiten aktiv am Projekt. Aktuell wird der Gesamtkostenvoranschlag komplett überarbeitet. Da ein grosser Teil der Offerten im Jahr 2024 eingegangen ist, werden sie allesamt aktualisiert. Parallel dazu wird die Materialwahl überprüft und der Baubeschrieb fertiggestellt. Das Projekt wird nach Minergie-Standard realisiert; ein Teil der Gebäude ist zudem in Holz-Beton-Bauweise geplant.

Vermarktung: Wie bereits im letzten Bericht erwähnt, läuft derzeit ein Ausschreibungsverfahren für die Vermarktung. Gespräche mit vier Liegenschaftsverwaltungen haben bereits stattgefunden. Mit den beiden Anbietern mit den überzeugendsten Dossiers wird aktuell verhandelt. Sobald der Auftrag vergeben ist, werden wir die Zielmieterträge aktualisieren und die Vermarktung über die gesamte Bauphase hinweg planen. Parallel dazu werden die Gespräche zur Einrichtung einer KITA fortgesetzt.

Monthey – Baubewilligung rechtskräftig

Stand

Vorprojekt	.....	Abgeschlossen
Quartierplan / PPA	.....	Rechtskräftig
Baubewilligung	.....	Rechtskräftig
Aushub / Aufschüttungen	.....	Nicht angefangen
Bauhauptgewerbe	.....	Nicht angefangen
Rohbau mit Dach	.....	Nicht angefangen
Rohbau mit Fenstern	.....	Nicht angefangen
Fertigstellung Wohnungen	.....	Nicht angefangen
Garantiarbeiten	.....	Nicht angefangen

Kommentar

Zur Erinnerung: Die Gemeinde hat die Baubewilligung am 16. Juli 2024 erteilt und die Einsprachen wurden bereinigt.

Projektfortsetzung: Die Vorbereitungsphase wurde im vergangenen Quartal fortgesetzt. Mehrere Miteigentümer verlangten zusätzliche Abklärungen. Ausserdem wurde ergänzend zur vorgesehenen Minergie-P-Zertifizierung der Gebäude die Möglichkeit einer Zertifizierung auf Quartierebene vorgeschlagen. Nach aktuellem Stand scheint das Projekt bereits zu weit fortgeschritten, um die Anforderungen einer Quartierzertifizierung vollständig zu erfüllen. Eine vertiefte Analyse läuft. Gleichzeitig werden die Pläne optimiert. Ziel ist es, die technischen Lösungen zu vereinfachen, das Verhältnis von Brutto- zu Nettowohnfläche zu verbessern und die Wohnungen praktischer zu gestalten, um die Vermietung zu erleichtern.

Vermarktung: Mit der Vermarktung wurde noch nicht offiziell begonnen, da hierfür die definitiven Ausführungspläne erforderlich sind und die Wohnungen angesichts der Projektgrösse voraussichtlich erst in rund 36 Monaten auf den Markt kommen. Eine Standortbestimmung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Die Miteigentümer möchten so schnell

wie möglich mit der Vermarktung der Gewerbeflächen beginnen, da ihre Vermietung erfahrungsgemäss eine gewisse Zeit beansprucht.

Marly – Baugesuch eingereicht

Stand

Vorprojekt	.....	Abgeschlossen
Quartierplan / PPA	.....	In der Genehmigungsphase
Baubewilligung	.....	Baugesuch eingereicht
Aushub / Aufschüttungen	.....	Nicht angefangen
Bauhauptgewerbe	.....	Nicht angefangen
Rohbau mit Dach	.....	Nicht angefangen
Rohbau mit Fenstern	.....	Nicht angefangen
Fertigstellung Wohnungen	.....	Nicht angefangen
Garantearbeiten	.....	Nicht angefangen

Kommentar

Erfreulicherweise gab es keine Einsprache gegen das Baugesuch. Wie im letzten Bericht erwähnt, setzt der DBP (Detailbebauungsplan) die Genehmigung eines Mobilitätsinfrastrukturplans (MIP) voraus. Gegen den MIP sind mehrere Einsprachen eingegangen. Da die Einsprachen auf Gemeindeebene bearbeitet werden müssen, ist im kommenden Quartal eine Sitzung mit den Einsprechern vorgesehen. Da erst mit den Arbeiten begonnen werden kann, wenn die aktuellen Mieter der abzurechnenden Hallen ausgezogen sind (zwischen April und Dezember 2027), hat diese Bearbeitung momentan keinen Einfluss auf das Projekt. Eine Standortbestimmung erfolgt in einem späteren Bericht.

Das Planungsteam wurde inzwischen vollständig zusammengestellt und ist dabei, die notwendigen SIA-Leistungen für die Erstellung des Gesamtkostenvoranschlags bis Ende des kommenden Quartals zu finalisieren. Parallel dazu laufen umfangreiche Koordinationsarbeiten zur Finalisierung der Baubeschriebe.

Potenzielle Akquisitionen

In Prüfung

Code	Canton	Nature de l'objet	Nb lots	Montant investissements	Position
VS-T-002	Valais	Terrain	n/a	37 500 000,00 CHF	En cours
VS-T-005	Valais	Terrain	n/a	n/a	En cours
FR-T-005	Fribourg	Terrain	n/a	6 000 000,00 CHF	En cours
FR-T-007	Fribourg	Terrain	n/a	n/a	Abandon
FR-T-008	Fribourg	Terrain	94 logements	59 000 000,00 CHF	Abandon
VD-T-009	Vaud	Terrain	n/a	n/a	Abandon
VD-T-011	Vaud	Terrain	n/a	n/a	Abandon
VD-T-013	Vaud	Terrain	68 logements	18 450 000,00 CHF	Abandon
NE-I-003	Neuchâtel	Immeuble	31 logements / 2 cabinet med	13 700 000,00 CHF	Abandon
VD-I-011	Vaud	Immeuble	10 logements, une arcade	3 800 000,00 CHF	Abandon
VD-I-012	Vaud	Immeuble	10 appartements	n/a	Abandon
VD-T-016	Vaud	Terrain	56 appartements	n/a	Abandon
VS-T-011	Valais	Terrain	10 appartements	6 000 000,00 CHF	Abandon
VD-T-017	Vaud	Terrain	6 appartements	4 500 000,00 CHF	Abandon
VD-I-013	Vaud	Immeuble	7 appartements	3 220 000,00 CHF	Abandon
VD-I-014	Vaud	Immeuble	15 appartements / 4 commerces	7 380 000,00 CHF	Abandon
VD-T-018	Vaud	Terrain	n/a	n/a	En cours
FR-I-004	Fribourg	Immeuble	10 logements	2 400 000,00 CHF	Abandon
FR-I-005	Fribourg	Immeubles	26 logements	15 000 000,00 CHF	Abandon
VD-T-019	Vaud	Terrain	106 logements	33 000 000,00 CHF	Abandon
FR-T-012	Fribourg	Terrain	n/a	n/a	Abandon
FR-T-013	Fribourg	Terrain	n/a	n/a	En cours
FR-T-014	Fribourg	Terrain	n/a	n/a	Abandon
VD-I-015	Vaud	Terrain	28 logements	n/a	Abandon
BE-T-003	Berne	Terrain	n/a	n/a	Abandon
VD-I-016	Vaud	Immeuble	n/a	n/a	Abandon
BE-I-001	Berne	Immeuble	n/a	n/a	Abandon
VD-I-017	Vaud	Immeuble	n/a	n/a	Abandon
FR-T-015	Fribourg	Terrain	9 appartements / 5 villas	15 000 000,00 CHF	En cours
VS-I-002	Valais	Terrain	n/a	n/a	Abandon
NE-T-003	Neuchâtel	Terrain	21 appartements	n/a	En cours

Weitere Informationen zuhanden der Anleger

Jahresbericht (erstellt von Solutions & Funds SA)

Der Jahresbericht per 31. März 2026 wird nach dem Audit und der Genehmigung durch den Stiftungsrat veröffentlicht. Er wird unter www.swissfunddata.ch zur Verfügung stehen.

Contracting

Nach der Genehmigung durch den Anlageausschluss von PRISMA Previous RRRE wurde für Saxon und Saint-Aubin wurde ein Energie-Contracting abgeschlossen, das auf dem Verkauf von Energieproduktionsanlagen (Wärmeleistung und Photovoltaik) basiert. Ein vergleichbares Contracting wurde letztes Jahr für ein Gebäude in Estavayer realisiert.

Mit diesen Contracting-Verträgen werden die Gestehungskosten in Saxon und Saint-Aubin reduziert und damit der latente Kapitalgewinn erhöht.

Erstellt in Lausanne, am 18. Mai 2026

GEFISWISS SA

Yann Patthey
CIO, Verwalter der Anlagegruppe

Boris Clivaz
CEO

HINWEIS: Wie alle Immobilienprojekte entwickeln sich auch die Projekte dieser Anlagegruppe kontinuierlich weiter. Der vorliegende Quartalsbericht ist eine Momentaufnahme, die auf den zum Quartalsstichtag bekannten Elementen mitsamt dem Stand ihrer Entwicklung und den damit zusammenhängenden finanziellen Aspekten beruht. Der Verwalter hat keinen Einfluss auf die administrativen Verfahren für die Erteilung einer Baubewilligung.



GEFISWISS SA
Rue de Bourg 20 B
1003 Lausanne
www.gefiswiss.ch